

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Gaia Securitizadora S.A. (“Companhia” ou “Securitizadora”), constituída em 01 de setembro de 2005 e com sede na Rua do Ministro Jesuíno Cardoso nº 633 - 8º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP - Brasil obteve seu registro na JUCESP em 29 de julho de 2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários e do agronegócio oriundos de originadores como construtoras, incorporadoras, revendas e produtores rurais, emitindo e colocando no mercado financeiro e de capitais os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e os Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA's) e, ainda, a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

A Companhia recebeu em 28 de julho de 2006 o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidos R\$ 2.153.299 (dois bilhões, cento e cinquenta e três milhões e duzentos e noventa e nove mil reais) em certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

<u>Data</u>	<u>Emissão / Série</u>	<u>Tipo Lastro</u>	<u>Montante total</u>
Fev-20	18 ^a /1 ^a	Pulverizado	210.267
Fev-20	4 ^a /136 ^a	Concentrado	143.000
Fev-20	4 ^a /137 ^a	Concentrado	27.000
Mar-20	17 ^a /1 ^a	Concentrado	120.000
Mar-20	4 ^a /135 ^a	Concentrado	115.138
Mar-20	4 ^a /139 ^a	Concentrado	86.454
Mai-20	4 ^a /127 ^a	Concentrado	35.000
Jun-20	4 ^a /149 ^a	Concentrado	25.330
Jul-20	4 ^a /143 ^a	Concentrado	10.826
Jul-20	4 ^a /144 ^a	Concentrado	100
Ago-20	4 ^a /141 ^a	Pulverizado	37.056
Ago-20	4 ^a /140 ^a	Pulverizado	86.466
Ago-20	4 ^a /126 ^a	Concentrado	15.400
Set-20	28 ^a /1 ^a	Concentrado	13.408
Out-20	4/150 ^a	Pulverizado	12.000
Out-20	4/146 ^a	Pulverizado	14.431
Out-20	4/145 ^a	Pulverizado	33.674
Out-20	19/1 ^a	Concentrado	40.000
Nov-20	23/1 ^a	Pulverizado	75.000
Nov-20	4/166 ^a	Concentrado	14.503
Nov-20	4/148 ^a	Concentrado	17.000
Nov-20	21/2 ^a	Pulverizado	15.075
Nov-20	21/1 ^a	Pulverizado	85.425
Dez-20	4/154 ^a	Pulverizado	73.210
Dez-20	4/153 ^a	Pulverizado	57.566
Dez-20	4/168 ^a	Pulverizado	47.625
Dez-20	4/167 ^a	Pulverizado	142.875
Dez-20	22/3 ^a	Pulverizado	17.250
Dez-20	22/2 ^a	Pulverizado	11.500
Dez-20	22/1 ^a	Pulverizado	88.250
Dez-20	25/3 ^a	Pulverizado	1.679
Dez-20	25/2 ^a	Pulverizado	48.721
Dez-20	25/1 ^a	Pulverizado	285.606
Dez-20	23/3 ^a	Pulverizado	15.000
Dez-20	23/2 ^a	Pulverizado	10.000
Dez-20	4/169 ^a	Concentrado	71.464
Dez-20	4/171 ^a	Concentrado	50.000

2.153.299

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1.1 Impactos do Covid-19

Em março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou a COVID-19 como um surto pandêmico e, desde então, as autoridades governamentais de várias jurisdições impuseram confinamentos ou outras restrições para conter o vírus e diversas empresas suspenderam ou reduziram suas operações.

Com base em todos os acontecimentos, a administração estabeleceu medidas que visam garantir o cumprimento das ações para conter a disseminação da doença na associação e minimizar seus impactos e potenciais impactos nas áreas administrativas, de operações e econômico-financeiras.

Nessa linha, a Administração estabeleceu um plano de contingência, cujo objetivo é monitorar e mitigar os impactos e consequências nas principais atividades da associação. Os quatro pilares são:

- (i) Segurança das pessoas;
- (ii) Continuidade das atividades essenciais;
- (iii) Monitoramento das orientações e exigências dos órgãos reguladores, e
- (iv) Preservação das condições financeiras adequadas para suportar a crise.

Entre as principais iniciativas implementadas, citam-se as ações para prevenir e mitigar os efeitos do contágio no local de trabalho, tais como: adoção do trabalho em home office para 100% (cem por cento) das áreas da Companhia, reuniões por vídeo conferência, acompanhamento do quadro de saúde e bem estar dos colaboradores, redução do ciclo financeiro, preservação do caixa e protocolos de contingência de forma a manter integralmente as operações da Entidade.

Neste cenário, para fins de elaboração e divulgação das demonstrações financeiras referente ao período findo em 31 de dezembro de 2020, a administração da avaliou suas estimativas de forma a identificar possíveis impactos do COVID-19 nos negócios da Associação, conforme segue:

Redução do valor recuperável (“impairment”)

A Entidade avaliou as circunstâncias que poderiam indicar o “impairment” de seus ativos não financeiros e concluiu que não houve mudanças nas circunstâncias que indicariam uma perda por “impairment”. Como a pandemia ainda está avançando, o impacto financeiro do COVID-19 nas unidades geradoras de caixa (“UGC”) da Entidade, se houver, não pode ser estimado com segurança no momento. Portanto, as principais premissas de longo prazo aplicadas na preparação dos modelos de fluxo de caixa permanecem inalteradas para a avaliação do indicativo de “impairment”.

Liquidez

Não houve alteração substancial dos índices de liquidez da Entidade. A administração considera que o capital de giro é suficiente para requisitos atuais.

Valos justo de outros ativos e passivos

No momento atual, os efeitos da pandemia não causaram impactos significativos no valor justo dos ativos e passivos da Entidade. Contudo, alterações incomuns significativas ocorreram no valor dos ativos financeiros em muitos mercados desde o início do surto.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 **Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. Essas Demonstrações Financeiras estão também em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2020.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia para sua emissão no dia 22 de março de 2021.

3 **Resumo das principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo, aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

(a) **Base de mensuração**

As informações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais: (i) os instrumentos financeiros mensurados a custo amortizado, (ii) instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado (VJR), e (iii) instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

(b) **Moeda funcional e moeda de apresentação**

As Demonstrações financeiras da Companhia são apresentadas em reais, que é sua moeda funcional e de apresentação.

(c) **Caixa e equivalentes de caixa**

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

(d) **Estimativas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, que se baseiam na experiência histórica e expectativa de eventos futuros. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em exercício não superior a um ano.

(e) **Ativos financeiros**

As informações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens reconhecidos no balanço patrimonial: (i) os instrumentos financeiros mensurados pelo custo amortizado, (ii) instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado (VJR), e (iii) instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente (VJORA).

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Custo amortizado

São os ativos mantidos dentro do modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e em termos contratuais derem origem a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto (critério de “somente P&J”). O Custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A Receita de Juros, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado.

(ii) Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

(iii) Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado abrangente caso ele satisfaça ao critério de “somente P&J”, ou seja, fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros em aberto, e que seja mantido em um modelo de negócios cujo o objetivo seja atingido tanto pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em Outros Resultados Abrangentes.

(f) Passivos financeiros não derivativos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas. Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente. A Companhia tem as contas representativas de fornecedores e outras contas a pagar como passivos financeiros não derivativos.

(g) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)

Ativos financeiros

São avaliados a cada data de apresentação, para verificar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. A redução do valor recuperável é calculada pela diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros da Companhia, que não o imposto de renda e contribuição social diferidos, é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(h) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(i) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*), quando aplicável.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação a vida útil estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

A vida útil estimada para os exercícios correntes e comparativos são as seguintes:

	<u>Anos</u>
Móveis e utensílios	10 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício ou quando há evidências de que o ativo imobilizado apresenta mudanças que possam indicar deterioração ou perda, e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

(j) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de impostos ou tributos.

(k) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$ 240 no exercício para imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

(l) Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico e diluído por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações em circulação.

(m) Apuração do resultado

A receita pela prestação de serviços de emissão e administração dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) é reconhecida por competência e com base na execução dos serviços realizados até a data-base do balanço.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(n) Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são requeridas pela legislação societária para companhias abertas, enquanto para IFRSs representam informação financeira suplementar.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Certificados de depósitos interbancários - CDI	<u>2.724</u>	<u>2.473</u>
	<u><u>2.724</u></u>	<u><u>2.473</u></u>

Os títulos para negociação da Companhia são compostos por certificados de depósitos bancários (pós-fixados), Fundos de Investimentos DI e Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo valor de custo atualizado desses títulos é o seu valor justo.

A taxa de juros média contratada dos certificados de depósitos bancários é de 95% (95% em 31 de dezembro de 2019) da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI, cujo vencimento é para dezembro de 2023.

A taxa média para os Certificados de Recebíveis Imobiliários é de 12,5% a.a. mais a correção do IPCA, cujo vencimento é para 2025.

5 Aplicações financeiras

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	<u>450</u>	<u>550</u>
	<u><u>450</u></u>	<u><u>550</u></u>

5.1 Hierarquias de níveis - Ativos e Passivos financeiros reconhecidos a valor justo

A mensuração da estimativa do valor justo por nível baseia-se na seguinte hierarquia:

Nível 1: Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos idênticos.

Nível 2: Classificado quando se utiliza uma metodologia de fluxo de caixa descontado ou outra metodologia para precificação do ativo com base em dados de mercado e quando todos esses dados são observáveis no mercado aberto.

Nível 3: Mensuração do valor justo são as derivadas de técnicas de avaliação que incluem entradas para os ativos ou passivos que não são baseadas em dados observáveis de mercado (dados não observáveis).

A tabela a seguir apresenta hierarquia do valor justo dos “Títulos para negociação” mantidos pela Companhia:

	Tipo de Instrumento	<u>2020</u>			<u>2019</u>		
		<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>
Certificados de depósitos bancários	Valor justo (VJR)	-	2.724	-	-	468	-
Fundos de investimentos		-	-	-	-	2.005	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	Custo amortizado	-	450	-	-	550	-

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5.2 Movimentação das aplicações financeiras

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	3.023	2.177
Aplicação(resgate)	(15)	508
Receita financeira	<u>166</u>	<u>338</u>
Saldo final	<u>3.174</u>	<u>3.023</u>

6 Contas a receber

É constituído substancialmente por valores a receber em função da atividade de securitização em caráter de pagamentos e/ou adiantamentos às operações vinculadas ao Patrimônio Separado.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Créditos de curto prazo (a)	403	214
Partes relacionadas	<u>-</u>	<u>42</u>
Total circulante	<u>403</u>	<u>256</u>

(a) Refere-se a clientes e valores pagos pela Companhia que serão rateados e recebidos proporcionalmente de cada operação de securitização ativa do patrimônio separado.

7 Impostos a recuperar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Imposto de renda e contribuição social a compensar (a)	123	123
Outros	<u>43</u>	<u>19</u>
	<u>166</u>	<u>142</u>

(a) Imposto de renda e contribuição social antecipados serão compensados através dos impostos gerados nas operações do exercício subsequente.

8 Imobilizado

Descrição	Taxas anuais depreciação %			<u>2020</u>	<u>2019</u>
		Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Saldo líquido
Móveis e utensílios	10	<u>73</u>	<u>(59)</u>	<u>14</u>	<u>21</u>
		<u>73</u>	<u>(59)</u>	<u>14</u>	<u>21</u>

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Contas a pagar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Adiantamento de clientes	30	8
Contas a pagar (a)	24	24
Salários a pagar	1	1
	<u>55</u>	<u>33</u>

(a) Refere-se a despesas a pagar com auditoria, telecomunicações, e demais despesas administrativas

10 Obrigações tributárias

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
IRPJ/CSSLL a recolher	270	38
Pis e Cofins a recolher	61	11
ISS a recolher	57	11
Outros	1	-
	<u>389</u>	<u>60</u>

11 Outras obrigações a pagar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
IRRF a restituir (a)	1.733	1.732
Total	<u>1.733</u>	<u>1.732</u>

(a) Referem-se ao montante a ser restituído pela Companhia do imposto de renda retido na fonte sobre a rentabilidade das aplicações financeiras registradas no patrimônio separado referente às operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs.

12 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social é de R\$ 699 (R\$ 699 em 2019) dividido em 699.012 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, sendo todas já sido integralizadas.

Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, o capital social era dividido da seguinte forma:

		<u>Ações</u>	
<u>Acionistas</u>	<u>%</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gaiasec Assessoria Financeira Ltda.	99,99%	699.011	699.011
Outros (a)	0,01%	1	1
Capital subscrito	<u>100%</u>	<u>699.012</u>	<u>699.012</u>

(a) Referem-se à participação do sócio João Paulo dos Santos Pacífico.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A reserva legal é constituída mediante a apropriação de, no mínimo, 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Reservas estatutárias

O lucro líquido após as destinações de dividendos mínimos deverá ser destinado a reserva estatutária para a futura distribuição de dividendos aos acionistas da Companhia.

Dividendos

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social da Companhia, um dividendo mínimo correspondente a 10% do lucro líquido apurado em cada exercício social, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76).

Em 31 de dezembro de 2020, houve distribuição de dividendos aos acionistas no valor de R\$ 688 (seiscentos e oitenta e oito mil reais) e a provisão de dividendos mínimos obrigatórios conforme estatuto social de R\$ 57.

Lucro básico por ação

De acordo com as normas do Comitê de Pronunciamento Contábil calculamos o lucro básico por ação aos acionistas, para cada exercício social, conforme demonstrado abaixo.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	599	871
Média ponderada do número de ações durante o exercício	<u>699</u>	<u>699</u>
Lucro básico e diluído (R\$)	<u>0,8569</u>	<u>1,2461</u>

13 Receita líquida de prestação de serviços

A composição das receitas auferidas pela estruturação de operações de securitização da Companhia em 31 de dezembro 2020 e de 2019 encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita bruta de prestação de serviço	1.964	1.731
Tributos Indiretos (PIS, COFINS e ISS)	<u>(202)</u>	<u>(179)</u>
Receita líquida de prestação de serviço	<u>1.762</u>	<u>1.552</u>

14 Outras receitas operacionais

A composição das outras receitas operacionais refere-se exclusivamente ao valor arrecadado pela recuperação de custo pelo serviço de banco liquidante, cobrado da Companhia pela instituição financeira nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 encontra-se demonstrada a seguir:

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxa de registro de pagamentos	309	256
Receita líquida de Prestação de Serviço	<u>256</u>	<u>256</u>

(a) Refere-se a taxa de registro de pagamentos das operações que incidem quando há eventos de pagamentos de investidor.

15 Despesas gerais e administrativas

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Provisão despesas judiciais	(372)	-
Despesas com pessoal	(358)	(233)
Despesas com serviços de pessoas jurídicas (a)	(202)	(166)
Despesas de ocupação (b)	(102)	(86)
Despesas com utilidades e serviços	(90)	(92)
Associações	(60)	(65)
Despesas com anúncios e publicações/marketing	(42)	(60)
Despesas tributárias (c)	(34)	(39)
Taxas	(19)	(14)
Perdas com operações	(25)	(17)
Despesas com depreciações e amortizações	(7)	(7)
Outras	(5)	(36)
	<u>(1.316)</u>	<u>(815)</u>

(a) refere-se substancialmente a serviços de consultoria contábil e jurídica, auditoria, entre outros.

(b) refere-se substancialmente aluguel do estabelecimento e condomínio.

(c) Refere-se substancialmente a IOF sobre aplicações financeiras.

16 Resultado financeiro

A composição das receitas financeiras, auferidas exclusivamente pelas aplicações em certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos, e das despesas financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019 encontram-se demonstradas a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Juros sobre aplicação financeira	166	338
Despesas financeiras	(6)	(21)
	<u>160</u>	<u>317</u>

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

O cálculo da apuração do imposto de renda e a contribuição social para os exercícios findos 31 de dezembro de 2020, encontra-se demonstrado a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Descrição		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.	915	1.310
(-) Adições/ exclusões permanentes	<u>85</u>	<u>50</u>
(=) Base de cálculo	1.000	1.360
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ 15%	(150)	(203)
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ 10%	(76)	(114)
(x) Aplicação de alíquota da CSLL 9%	<u>(90)</u>	<u>(122)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(316)</u>	<u>(439)</u>
Alíquota efetiva	<u>34,54%</u>	<u>33,51%</u>

18 Partes relacionadas

(a) Participação acionária

A Companhia é controlada direta da Gaia Sec Assessoria Financeira Ltda. que, em 31 de dezembro de 2020, possui participação de 99,99% do seu capital.

(b) Transações com partes relacionadas

A Companhia informa que há o compartilhamento de contratos de prestação de serviços relativos à estruturação e emissão dos certificados de recebíveis imobiliários que são firmados e representados, conjuntamente, pela Companhia e sua controladora Gaiasec Assessoria Financeira Ltda., cujas receitas de prestação de serviços e os seus respectivos custos são reconhecidos na Companhia ou em sua controladora.

Segue abaixo as transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Ativo (Passivo)</u>	<u>Receita (Despesa)</u>	<u>Ativo (Passivo)</u>	<u>Receita (Despesa)</u>
Rateio de custos (a)	-	(343)	-	(305)
Contas a pagar (b)	(157)	-	(37)	-
Contas a receber	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42</u>	<u>-</u>
Total líquido	<u>(157)</u>	<u>(343)</u>	<u>5</u>	<u>(305)</u>

(a) refere-se substancialmente ao rateio do custo do pessoal envolvido no processo de subscrição dos CRI's, uma vez que a Companhia utiliza a estrutura operacional de sua controladora GaiaSec Assessoria Financeira Ltda.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) em 2020, refere-se substancialmente ao rateio de custos do pessoal envolvido no processo de subscrição dos CRI's apurado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 com quitação prevista para até 31 de março de 2021.

19 Remuneração do pessoal-chave da administração

No que se refere a remuneração fixa, os honorários dos administradores foram estabelecidos na Reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de julho de 2020, no montante global de R\$ 13 (R\$ 12 em 31 de dezembro de 2020), englobando, além da remuneração direta, os respectivos encargos.

O pessoal chave da Administração renunciou a qualquer tipo de remuneração que poderiam fazer jus em razão dos cargos ocupados conforme ata de reunião do conselho de administração realizada em 27 de julho de 2020.

20 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. são realizadas através das aquisições de Certificados de Depósitos Bancários - CDB pós fixados, fundos de investimento e CRI.

Instrumentos financeiros derivativos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não efetuou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Política de gestão de riscos

A Companhia possui uma política formal para gerenciamento de riscos cujo controle e gestão é responsabilidade da diretoria financeira, que se utiliza de instrumentos de controle através de sistemas adequados e de profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Adicionalmente, não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.

Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas acompanhadas mensalmente para direcionar estratégias para operações. Para as operações em andamento, o risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

Risco de crédito

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, assegurando a integralidade do fluxo de caixa previsto mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. Quanto ao gerenciamento dos recursos em tesouraria, este tem como parâmetro, entre outros, a pulverização das disponibilidades de caixa entre instituições financeiras com adequada classificação de risco.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de liquidez

Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos.

O caixa da Companhia é investido em Certificados de Depósito Bancário (CDBs), Certificados de Recebíveis Imobiliários, indexados a taxas de juros e Fundo de Investimento Aberto - DI este indexado as variações do CDI, portanto variações nas taxas de mercado podem afetar o fluxo de caixa da Companhia. A Companhia administra sua estrutura de ativos, passivos e capital com o objetivo de buscar otimizar sua estrutura de capital, possibilitar um retorno adequado aos acionistas e minimizar o risco de liquidez.

21 Análise de sensibilidade

A Deliberação CVM nº. 550, de 17 de outubro de 2008 dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros (aplicações financeiras) da Companhia são representados por certificados de depósitos bancários, certificados de recebíveis imobiliários e fundos de investimentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro se aproxima dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI para as suas aplicações financeiras.

A instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição ativa na data base 31 de dezembro de 2020, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 31 de dezembro de 2020, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 2,00% a.a. A partir da variação das taxas prováveis em cenários de deterioração para o SELIC foram determinadas as variações 25% para menos e 50% para menos, ou seja, recalculou-se as taxas anuais das aplicações financeiras, respectivamente com o SELIC a 1,50% a.a. 1,00% a.a.

Para cada cenário, foi calculada a "receita financeira bruta", não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2020.

<u>Operação</u>	<u>Posição 2020</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I provável</u>	<u>Cenário II 25% menos</u>	<u>Cenário III 50% menos</u>
Aplicação financeira	3.174	CDI	2,00%	1,50%	1,00%
Receita projetada	-	-	63	48	32

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22 Demonstrações financeiras - Fiduciário

Em 01 de agosto de 2018 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) emitiu a instrução de nº 600 que dispõe sobre o regime dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA's), onde foram criadas regras específicas para as Securitizadoras que emitem este tipo de papel.

Entre o rol de regras está a elaboração das demonstrações financeiras para as operações que são emitidas com base no artigo 9º da Lei nº 9.514/97 que permite a Emissora a instauração do regime fiduciário. Todas as operações da Companhia possuem regime fiduciário, portanto todas as operações serão auditadas e terão suas respectivas demonstrações financeiras publicadas no site da Emissora, conforme os prazos legais estabelecidos.

Desta forma as informações financeiras antes publicadas nesta nota serão publicadas no site da Companhia para consulta dos interessados.

23 Cobertura de seguros (Não auditado)

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para riscos aos quais estaria sujeita em montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a de sua atividade. Os montantes são considerados suficientes pela Administração para a cobertura dos riscos envolvidos.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

* * *

Presidente

João Paulo dos Santos Pacífico

Diretor Financeiro

João Paulo dos Santos Pacífico

Responsável Técnico

Aline Aparecida Lima de Santos
Contador - CRC 1SP301316/O-3